الرهن العقاري في الاسلام

الرهن كأصل فقهي جائز ومشروع في الإسلام لتوثيق الديون وضمان الحقوق، ولكن الرهن العقاري المعاصر ينقسم إلى نوعين يختلف حكمهما تماماً بناءً على طريقة التمويل وآلية العقد: [1, 2, 3, 4]

1. الرهن العقاري التقليدي (محرم شرعاً):

يتمثل هذا النوع في الاقتراض المباشر من البنوك التجارية التقليدية لشراء العقار، ويكون محرماً باجماع العلماء للأسباب التالية:

- الربا الصريح: يقوم البنك بتقديم قرض نقدي بفائدة ربوية لشراء المنزل، وهو ما يقع تحت قاعدة "كل قرض جر نفعاً فهو ربا".
- رهن العين على دين ربوي: يقوم المشتري برهن العقار للبنك كضمان لسداد هذا القرض الربوي بفائدته، وحيث إن أصل المعاملة (القرض الربوي) محرم، فإن الرهن التابع لها غير جائز شرعاً. [3, 4, 5]

2. الرهن العقاري الإسلامي (جائز بضوابط):

تعتمد المؤسسات المالية الإسلامية على صيغ تمويلية بديلة تبتعد عن الإقراض بفائدة، ومن أبرزها: [4, 6]

- المرابحة للآمر بالشراء:
  - يشتري البنك العقار حيازةً وملكيةً أولاً من البائع الأصلي.
  - يبيع البنك العقار للمشتري بالتقسيط بثمن محدد وبربح معلوم.
  - يشترط البنك على المشتري رهن العقار نفسه لديه حتى سداد كامل الأقساط كضمان لحقه، وهذا جائز شرعاً وفقاً لقرارات مجمع الفقه الإسلامي الدولي.
- الإجارة المنتهية بالتمليك (أو المشاركة المتناقصة):
  - يشتري البنك العقار وتظل الملكية باسمه (أو يشترك مع العميل في ملكيته).
  - يقوم العميل باستئجار حصة البنك ودفع أقساط دورية تتضمن الأجرة وجزءاً من ثمن العقار.
  - تنتقل ملكية العقار بالكامل للعميل في نهاية المدة، وفي هذه الحالة يكون العقار نفسه هو الضمان بطبيعته دون الحاجة لعقد رهن منفصل. [4, 7, 8]

شروط صحة الرهن العقاري في الإسلام:

لكي تكون معاملة الرهن العقاري صحيحة وخالية من المحاذير الشرعية، يجب استيفاء الشروط التالية:

- مشروعية الدين: يجب أن يكون الدين الذي يُرهن العقار لأجله ناشئاً عن معاملة حلال (مثل ثمن بيع بالتقسيط) وليس عن قرض ربوي.
- عدم انتفاع الدائن بالعقار: لا يجوز للبنك أو الجهة الممولة (المرتهن) السكن في العقار أو تأجيره لصالحه دون دفع أجرة المثل، لأن انتفاع الدائن بالعين المرهونة مجاناً يعد رباً.
- انتقال الملكية: يجب أن تنتقل ملكية العقار للمشتري عند الشراء بالمرابحة، ولا يحق للبائع الاحتفاظ بالملكية مع عقد البيع، بل يكتفي برهن العقار تحت يده لحين السداد.
- التصرف عند التعثر: في حال عجز المشتري عن السداد، يباع العقار في السوق، ويأخذ الدائن حقه فقط من ثمن البيع، ويرد باقي المبلغ للمشتري (الراهن). [4, 7, 9]

By:Haytham Zeidan

https://archive.org/details/@wazefapress

المصادر:

[1] https://www.islamweb.net
[2] https://binbaz.org.sa
[3] https://www.pfida.com
[4] https://fundingsouq.com
[5] https://www.islamweb.net
[6] https://www.bayut.com
[7] https://www.islamweb.net
[8] https://islamqa.info
[9] https://www.islamweb.net